CAVE DELLA GOLFOLINA OSSERVAZIONI SULLA PERIZIA DEL SIG. INGEG...

Pietro Rossini

OSSERVAZIONI *dell' Ingegnere* PIETRO ROSSINI *sulla confutazione fatta dall' Ingegnere* FRANCOLINI *alla di lui Perizia del* 16 *marzo dell' anno corrente, compilata nella discordanza di opinione sul valore delle Cave di Pietra della Golfolina, espropriate dalla Società della Strada Ferrata Leopolda.*

Non era nostra intenzione di occuparci ulteriormente dell' affare *espropriazione delle Cave della Golfolina*, che per noi doveva esser finito col parere del 16 marzo dell' anno corrente, fatto nella discordanza d'opinione col distinto perito della Società espropriante. Nè valse a risolverci a tornare sopra questo soggetto l' insolito modo di trattare quest' affare, poichè l' egregio sig. Francolini, invece d'esporre come doveva la sua opinione, tale quale si formò dall' esame diligente dei fatti sul modo di assegnare il valore alle cave espropriate, aspettò che avessimo depositata la nostra perizia in tribunale, ed imprese a farne la confutazione.

Ma dacchè la Società della Strada Ferrata Leopolda ha creduto di dare pubblicità alla cosa, stampando la nostra perizia e la confutazione Francolini, per ingerire forse l' idea che più razionale sia il procedimento tenuto da esso nel valutare il prezzo delle cave in discorso, di quello da noi seguíto, stimiamo nostro dovere di fare alcune considerazioni su quella Confutazione per rettificare le idee nel pubblico, che oggi vuolsi a pronunziare il suo giudizio sopra un affare privato.

Noi professiamo moltissima stima all'egregio Autore della Confutazione, ed anche ci onoriamo della sua amicizia; ma tuttavia per amore del vero non ci asterremo dall'esporre liberamente la nostra opinione.

Il sig. Francolini, che non emesse, siccome dicemmo, un parere che fosse l'espressione delle sue prime considerazioni sul subbietto in esame, ma una confutazione al nostro parere che naturalmente doveva condurlo ad un risultamento molto differente da quello da noi trovato, incomincia il suo lavoro con la notizia che il celebre Targioni nei suoi viaggi trovò pietra in molte alture Toscane, ed in altri monti d'ordine inferiore per cui essa non era da riguardarsi una materia rara.

Queste cognizioni non dovevano giungerci peregrine dacchè nelle prime pagine della nostra perizia confessavamo noi pure questa verità nota ad ogni Toscano anche leggermente istruito.

Se però era una tal notizia oziosa in quanto fosse referibile a dare una lezione sulla Geologia Toscana, non era senza oggetto in quanto al fine cui mirava; imperciocchè giovava al suo assunto d'ingerire in sulle prime l'idea della niuna rarità della materia per la sovrabbondanza di essa in Toscana, con le quali insinuazioni proseguendo in tutto il suo lavoro ora sul serio, ora ponendo in scherzo la cosa che fissava la sua attenzione, intendeva così ingegnosamente di guadagnare la opinione del pubblico, onde venisse riguardato giusto il giudizio da esso pronunziato, men giusto quello emesso da noi. Ed i nostri espropriianti, che si auguravano di snidare con pochi soldi i miseri scalpellini dai massi della Golfolina, fra i quali essi vedevano assicurata la onesta loro sussistenza menando ivi vita operosa, stimarono concorrere nel concetto Francolini stampando le perizie e dando così più pubblicità all'idea del piccolo valore dal sig. Francolini assegnato alle cave, onde, tenuissimo com'è, facesse forte

contrasto con quello determinato da noi, che essi vogliono esagerato quanto molti altri dicono esagerato in senso opposto quello Francolini.

Impegnati ormai dal procedere dei nostri contradittori, e non mossi da spirito d'interesse, perchè intendiamo che niuno paghi questo tempo tolto ad altre nostre occupazioni; ma solo compresi dal sentimento d'umanità verso quei poveri scalpellini che leder si vorrèbbero nell'interesse, stimiamo opera degna dei riguardi dovuti agli oppressi di porre a disamina il voto Francolini, toccando le parti di esso più interessanti. Il che è intanto necessario ed utile, in quanto che non vogliamo che male interpretati e non bene studiati i ragionamenti con industria esposti debbano recare nel terzo giudizio che si aspetta grave danno agli espropriati, privati del mezzo onde veniva loro la certezza di due vantaggi, cioè: 1.° la sicurezza di avere ogni giorno ove impiegare l'opera loro, e quella dei propri figli; 2.° la sicurezza di un utile netto da ogni spesa, emergente dalla materia greggia scavata e lavorata; nel che consiste il principal subbietto delle indennità reclamate, trascurando anche il primo articolo come forse non contemplato dalla legge.

Premettiamo all'esame della Confutazione Francolini i principj secondo i quali si procede razionalmente a determinare il prezzo dei fondi.

Il valor delle cose, dice Condillac, è fondato sopra la loro utilità, sul bisogno che ne abbiamo, sull'uso che far ne possiamo. La misura del loro valore dagli economisti è riconosciuta nell'eccesso fra la produzione di cui son suscettibili, e le spese necessarie per conseguirla. Quanto adunque maggiori sono i profitti che possono essere sperati nell'esercizio di un'industria qualunque agricola o manifatturiera, e minori le spese, tanto più sarà pregevole il subietto che ne è istrumento.

Quando adunque vuolsi trovar l'elemento che determina il valor di un fondo urbano o rustico fa d'uopo conoscere con certezza le rendite che possono conseguirsi, poste a calcolo tutte le circostanze favorevoli come contrarie: dopo di che passando al calcolo rigoroso delle spese tutte indispensabili per ottenere la rendita, ne scaturisce il dato netto, che altro non è in generale che l'espressione del valore del fondo.

I principj stabiliti dal sig. Francolini ci sembra che consuonino con quelli da noi esposti, poichè Egli ci dice: l'esperienza insegna non esservi nè valore locativo nè prezzo per qualunque terreno di coltura, i di cui prodotti eguaglino in valore le spese incontrate per ottenerli; insegna che il valore locativo, non che il prezzo del terreno coltivabile crescono (pari le altre circostanze) proporzionalmente all'esuberanza del prezzo dei prodotti sulle spese: insegna insomma che a seconda della utilità netta cresce o decresce il canone d'affitto ed a questi si proporziona il prezzo nel rapporto, tempo per tempo determinato dalla libera concorrenza.

Da tutto ciò ne possiamo inferire che le cose capaci di una produzione, tanto più valgono quanto più grande sia l'eccesso del prodotto loro sulle spese per conseguirlo.

Ora il sig. Francolini nel metodo praticato per dedurre il valor delle cave, ci sembra che non abbia osservato rigorosamente questi principj da esso esposti; imperocchè lungi dal ritenere per dato certo e sicuro il reddito netto delle cave, ha fissato per base dei suoi calcoli i pochissimi canoni di affitto che ha potuto conoscere relativi ad alcuna di esse, concesse a breve tempo da qualche affittuario perpetuo ad altri, e su quelli, secondo certe analogie determinate a suo arbitrio, ha trovato il valore di tutte le diverse cave.

Questo modo di determinare il valore non è coerente ai principj premessi.

I canoni d'affitto non sono certo la norma che può seguirsi per fissare il valore dei fondi. In primo luogo non vi sono tante contrattazioni di queste cave da stabilire un dato sicuro come avviene nei fondi rustici che fanno contiuuo passaggio, su' quali sarebbe possibile formare un calcolo statistico, per trovare un elemento che fosse base men fallace a determinarne il prezzo. In secondo luogo, riguardo a questi fondi mal si apporrebbe colui, che volendo trovare il giusto prezzo di essi si attenesse ai canoni di affitto, i quali son sempre un dato erroneo, sapendosi da tutti che chi dà in affitto in Toscana, ove regna al più alto grado l'amor del possesso e l'ambizione di non dividere con un affittuario il dominio, vi è spesso spinto dal bisogno, e non tragge in conseguenza la rendita tutta intera, di cui è suscettibile il fondo, dovendone lasciare una qualche porzione all'affittuario in premio all'industria personale.

La fallacia di prendere il canone di affitto, come mezzo atto a conoscere il valore del fondo, viene confermata anche dall'illustre Gioia nel *Prospetto delle scienze economiche*, parlando di chi volesse stimare un fondo con l'indicata norma.

« Invece di raccorre ad uno ad uno tutti gli elementi di « una stima regolare, alcuni talvolta, affine di giungere più « speditamente al loro scopo, assumon per norma:

« 1.° *Gli affitti*. Si può agevolmente dimostrare che questa « base non è nè sufficiente nè sicura.

« Non sufficiente,

« 1.° Perchè non tutti i terreni sono affittati;

« 2.° Quand'anco fossero affittati tutti, siccome spesso « succede, che poderi di differente natura talvolta esistenti « sopra diverse parrocchie, sono affittati insieme, quasi fos- « sero un solo corpo; quindi l'affitto del tutto non basta per « determinare il valore delle parti.

« Non sicura,

« 1.° Perchè talvolta il calor dell'asta, talvolta il bi-
« sogno, non di rado l'inesperienza o l'ignoranza dei con-
« correnti fa salire l'affitto ad un prezzo maggiore dell'equo,
« e tale che inchiudendo lesione enormissima, indusse qual-
« che volta i tribunali ad annullare il contratto;

« 2.° Perchè la liberalità di certi proprietarj, la lontananza
« dei loro fondi, l'ignoranza della loro situazione, talvolta
« anche dei bisogni di capriccio son causa di prezzi bassi;

« 3.° Perchè l'influenza delle abitudini e degli usi ab-
« bassa od innalza i prezzi degli affitti al terzo, al quarto
« e viceversa.

« I guadagni degli *affittuarj*.

« Anche quest'indizio è alquanto incerto; poichè dipen-
« dono dal concorso di varie circostanze che possono far re-
« sultare questi guadagni maggiori o minori.

Il Cerini nel suo libro intitolato: *Analisi dell'assoluto va-
lor de' terreni*, pag. 67, § 111. Milano tipografia di Commer-
cio, 1846. Ecco ciò che dice in conferma:

« Se si volesse prender per base di stima dei terreni li
« diversi contratti, per esempio sul fitto annuo pagato da un
« affittuario, ovvero sulla quantità di prodotto netto che un
« fattore può consegnare al padrone dei fondi da lui diretti,
« così pure sopra la parte di prodotto che da un massaro
« pagasi al proprietario delle terre, oppure sopra quanto il
« livellario paga di canone al direttario (premesse le ridu-
« zioni dell'estimo ove si richiede) sarebbe, a mio giudizio,
« come esporsi a tanti scogli quante possono essere le re-
« spettive qualità di contrattazione in appoggio alle ragioni
« già addotte al §. 92, senza poter costituire quell'equilibrio
« così necessario in tale impresa ».

Ed ai paragrafi 92 e 93 dell'opera citata vi si trova la
seguente conclusione: . . . . « che il vero valor
« di un terreno nell'ordine amministrativo e sociale dovrà

« esser quello che somministra col suo annuo prodotto, ridotto
« a denaro sonante, perpetuamente l'impiego legale, calcolato
« sopra i prezzi medi di una serie d'anni, ritenuto che nel
« depurare l'annuo ricavo abbiansi a comprendere le seguenti
« spese ». Le quali tralasciamo per brevità di enumerare.

E certo il procedimento nostro è coerentissimo ai principj professati dagli economisti, non avendo curato nè canoni d'affitto, nè canoni di livello, ma sibbene la produzion vera di cui le nostre cave erano suscettibili al netto delle spese.

Ed il nostro egregio contradittore, non crediamo che chiamato a determinare il valore di un fondo qualunque, abbia mai preso finquì per base dei suoi calcoli il canone di un affitto o di un livello, sia di antica come di moderna istituzione, penetrato dalla fallacia dei calcoli che avrebbe istituiti; ma sia andato piuttosto indagando, come noi facemmo, quali potessero essere le rendite emergenti dalla natura del fondo, e da tutte le qualità produttive che lo accompagnavano. E siamo certi che l'istesso sig. Francolini, ha sempre finquì seguitato quest' ultimo sistema, anzichè quello tenuto nella stima delle cave, inquanto che in una sua Memoria a stampa, letta il 7 Febbraio 1841, all'I. e R. Accademia dei Georgofili, ha sostenuto virilmente che nella stima dei fondi non le qualità sole che essi presentino il giorno che cadono sotto la ispezione del perito debbono esser prese di mira, ma quelle ancora che possono essere impresse nel medesimo, facili a svilupparsi con piccolo come con gran capitale, per porne a calcolo la suscettività di miglioramento.

Così non solo egli proclama vero il mezzo di assegnare il valore ai varii fondi, deducendolo dalla produzione loro; ma spinge questo canone fino a ritenere che il perito non debba limitarsi ad investigar soltanto *la produzione attuale di un fondo*, ma l'attitudine a produrre; e così non quello che si vede, ma quello che resultar potrebbe; e tanto è vero

che questi sono i principj professati in altri casi dal nostro egregio contradittore, che sono stati da esso applicati alla stima dei terreni colmati nel padule di Castiglione, restituiti dal Regio Ufficio di bonificamento ai veri possessori. (Vedi *Osservazioni e perizia nelle cause di erroneità di perizie ec. vertenti avanti il tribunal di prima istanza di Grosseto fra' signori Luigi e fratelli Ponticelli e LL. consorti da una, e il Regio Ufficio di bonificamento delle maremme dall' altra parte.* Firenze, Tipografia di Mariano Cecchi 1847).

Se adunque le nostre cave, che per la posizione loro naturale ed economica presentano degli elementi particolari che meritano di esser valutati, fra i quali il ritratto dei frantumi, che in altre cave son cagione di dispendio quanto sono in esse produttori di utilità, perchè mai dovranno esser trascurati? Non son forse i principj esposti da noi concordemente applicabili al caso nostro come ad altri casi? A noi sembra che il nostro rispettabile collega nel caso presente siasi grandemente allontanato da quella via che intendeva segnare a chiunque s'accingesse a fissare i valori dei fondi; e tanto più lo crediamo in quanto che ha preso in appoggio alle sue stime canoni di affitto ipoteticamente determinati da Esso, sulla norma dei pochi affitti verificatisi soggetti a mille cagioni d'errore. (Vedansi le seguenti opinioni Francolini negli squarci della sua Memoria citata) (1). Potrà egli dire, il

(1) Dubiterei che la rendita, il valor delle cave e delle miniere fossero giustamente misurati dalla poca erba che sorge sulla loro superficie; e altrove:

Così vedrà che se una miniera di carbon fossile, non ebbe prezzo finchè l'industria o la domestica economia non fece uso di questa materia; conosciuto ed estesone l'uso, la miniera acquista prezzo per l'acquisita suscettività di utile applicazione; e più sotto:

Ma chi fornirà tutte queste notizie al perito? Chi lo guiderà nell'applicazione? Le notizie dovrebbero aversi da statistiche ben ordinate, da ben fatti giornali di compre e vendite: l'applicarle è insegnato dalla pubblica economia.

sig. Francolini, di esser andato sulle tracce da esso prescritte? Ci sembra di no, poichè mancarono a lui le cognizioni statistiche che vorrebbe a guida. Quindi nell'oscurità minor fallacia esisteva nel metodo da noi prescelto, che meglio si uniforma ai principj di pubblica economia da esso stesso dettati.

Ora le cave di Golfolina, accreditatissime, hanno sostenuto sempre con trionfo la concorrenza di quante cave sonosi aperte altrove in seguito di nuovi crescenti bisogni, il materiale da quelle estratto e lavorato è stato sempre richiesto in gran copia nel Val d'Arno di sotto, e specialmente a Pisa, a Livorno ed a Firenze ancora, con tutto che vi sieno le cave di Fiesole. Quindi il credito loro è stato costante, ed in ragione di quello debbono esser calcolati i profitti.

Convinti pertanto che qualunque altro modo di valutare le cave in discorso, differente dai principj istessi professati dai più celebri economisti, e dal nostro collega riportati nella sua istessa confutazione, fosse men sicuro, ci attenemmo rigorosamente a quelle norme. Noi cercammo con la possibile diligenza le produzioni respettive delle cave, in seguito di esami, di spogli di scritture esistenti presso gli scalpellini proprietari perpetui, e dietro studi fatti sulla quantità di materia escavabile, per condursi a concludere il dato della rendita lorda. Dipoi procurammo di conoscere le spese tutte quante occorrenti, quelle pure comprese per la direzione dell'industria, e ne operammo la detrazione debita, che poi purgammo anche da altra detrazione relativa ad un compenso che si potesse avere sul ritrovamento di altra cava che dicevamo possibile quanto difficilissimo se non impossibile. Il risultamento netto non credemmo di capitalizzarlo, siccome ha ritenuto il nostro contrario perito sul dato dell'affitto depurgato dalle detrazioni che ne ha applicate; poichè riflettemmo che non si tratta di subietto permanente come una fabbrica, un podere, ma di cosa peritura per varie cir-

costanze che ora non si manifestavano non facili a prevedersi. Quindi assegnando alle cave quella durata, che per gli esami fatti potevasi presumere fissata in anni 200, procedemmo ai debiti calcoli di sconto per stabilire così la somma a ciaschedun proprietario cui aveva diritto, non altro rappresentando che il cumulo delle rendite nette che avrebbero percetto nel continuo godimento del fondo nella durata presunta di ogni cava.

Egli è chiaro di qui che allo estinguersi delle cave si estingue pure il capitale: così deve essere onde esista vera correspettività nel contratto.

Nel sistema Francolini mentre può sparire il fondo, la somma fatta resultare dalla rendita dell'affitto per via di capitalizzazione non sparisce giammai; e quindi erroneo è il procedimento seguíto. Nè gioverebbe obiettare che in tal modo gli espropriati vengono ad essere in miglior condizione; perchè tenuissime essendo le somme rappresentative a senso suo il valore di ogni cava si distruggono troppo presto, comunque permanenti di fronte alla durata assegnabile alle cave. Imperocchè quella somma non può esprimere altro che il cumulo della cessazione dei prodotti netti ottenuti in un dato tempo, mai un capitale perpetuo, inestinguibile. Se all'incontro avesse il sig. Francolini fissato un dato più giusto, cioè maggiore di quello che emerge dagli affitti ideati da esso, avrebbe col suo nuovo modo di calcolare trovato somme maggiori e permanenti con danno della Società acquirente. Ed avverta qui il nostro reverito amico che ci siamo limitati a calcolare la sola produzione attuale delle cave senza spingerci a ricercare la suscettività loro a dare un maggior prodotto, e quindi valutare anche quest'elemento probabile di rendita.

Il sistema adottato da noi per le cave di Golfolina fu pure osservato nel determinare il valore delle cave del Monte Altissimo, per causa di una espropriazione forzata dall'Ispet-

tore Castinelli, dall'Ingegnere Luigi Rossini di Pisa e da noi. Al quesito che c'invitava a dire quale fosse il valore delle cave dopo l'escavazione concessa per soli anni 50 ad una Società di francesi, rispondemmo concordemente che il mezzo per trovare questo valore stava nel vedere qual era il prodotto ragguagliato netto dalle spese di lavorazione, d'utensili, di locali, di salario retribuibile ad un capo o direttore della escavazione e lavorazione. La somma che venne a resultare fu cospicua, nella presunta durata della materia buona che le cave erano in istato di somministrare, le quali più hanno pregio quanto più sono antiche per la certezza resultante dai saggi e dalle esperienze fatte nella escavazione. I quali risultamenti trovarono accoglienza presso le parti interessate e presso il tribunale.

Nel caso nostro varia solo la materia; e i principj non possono essere che identici. Le cave di Golfolina appunto perchè saggiate da lungo tempo hanno più credito di quelle più moderne: lo hanno poi grandissimo per i profitti che offrono dovuti alla posizione loro singolare e felicissima.

Nè si dubiti punto che i nostri calcoli siano esagerati in confronto di quelli Francolini, poichè per provare che l'esagerazione sia tutta dal lato suo facciamo un'ipotesi a comodo soltanto di ragionamento.

Immaginiamo per un istante che la cava Corsi, per modo di esempio, la di cui rendita netta fu trovata in lire 11. 10 e ridotta per alcune sottrazioni fatte, come dalla nostra perizia de' 16 marzo, a lire 8. 50 si possa ridurre a lire 6 per esuberanti detrazioni, il che è impossibile sotto qualunque disgraziato evento, avremmo un valore di lire 36,000 pari a scudi 5142. 6. –. –: capitalizzando invece quella rendita al 5 per 100 sul sistema Francolini troveremmo un egual somma, cioè scudi 5142. 6. –. –, di gran lunga superiore a scudi 1884, prezzo da esso assegnato a questa cava

senza gli accessori determinati in scudi 265. Se poi il supposto elemento si capitalizzasse al 4 per 100, a quel medesimo frutto che la Società intende corrispondere a tutti gli espropriati, avremmo invece, sempre secondo il signor Francolini, scudi 6428. 4. –. –.

Ed ecco che anche nella ipotesi ammessa, che attenua sensibilmente la rendita della cava Corsi, non arriveremmo mai alle cifre bassissime della stima Francolini.

Nè crediamo possa giovare per iscreditare il nostro calcolo il dire che la cava Corsi presa ad esempio costasse nel 1833 scudi 421; poichè all'epoca dell'acquisto si trattava di un locale greggio, di una cava non ben saggiata ed esperimentata, di una cava che portava a carico del compratore tutti i pericoli della poca o niuna produttibilità. Ma all'epoca della espropriazione la cava era esperimentata buona; sovr'essa era già stato dal Corsi depositato un capitale per discuoprire il masso, per costruir locali, e per ridurla in grado da fornire il materiale di cui la vedemmo ricca. La cava in somma mancava allora di tutti i pregi che oggi presentava, nè l'industria era ivi attivata operosamente come il giorno della espropriazione. Dovunque il ragionamento fondato sopra incerto dato non è neanche applicabile al caso odierno, per le variate condizioni del fondo. E non è cosa rara che un fondo visitato dieci anni indietro e stimato una data somma, venga in un periodo diverso di tempo a valere molto di più. Il signor Francolini nell'esercizio sulla sua professione si è certamente trovato in questi casi. Dunque come porre in campo un ragionamento viziato nel principio?

Dimostrato così come cadano tutti i ragionamenti del nostro avversario anche nella ipotesi più favorevole ad esso, crediamo non inutile aggiungere alcune parole sulla perdita dei salari dei direttori dell'industria.

È un fatto innegabile che un intraprenditore, godendo tranquillo il possesso di un suo fondo che gli offre il mezzo di esercitare un'industria, tragga da quello un salario certo, immancabile, proporzionato all'importanza della sua industria. Se così è: sarà egli giusto che venendo una società di speculatori autorizzata dal Governo ad espropriare questo fondo tolga ad esso senza indennizzarlo il salàrio certo, immancabile dovuto all'abilità sua nel condurre una data industria? Si obietta che il capital della mente non è espropriato, che con esso può recarsi altrove a conseguire questo profitto personale, che la società espropriante non può nè deve occuparsene. Nè siamo noi tanto solti e tanto irragionevoli da non accogliere in astratto questa verità. Ma però venendo al concreto dimandiamo agli esproprianti, onde agli espropriati non ne venga danno, dove esista un altro locale che sia del pari pregevole per le condizioni singolari che accompagnavano quello tolto nella Golfolina colla espropriazione? Quando sia ritrovato senza rischi di sorta, allora concediamo che l'intraprenditore non debba aver cosa alcuna, perchè ha dove esercitare la sua mente per dar luogo ai prodotti che traeva dalla cava ceduta. Ma se manchi questa cava manca per conseguenza l'istrumento con cui possa esercitare la sua abilità. Dunque finchè non sieno dalla Società espropriante ritrovati altrettanti locali d'identiche condizioni avranno ben d'onde gl'intraprenditori di starsene a guardar le *stelle in barba di micio*, siccome si esprime il sig. Francolini, a godere per lo meno, se non il rimborso del salario perduto che ingiustamente si pretende non retribuire, i frutti del capitale rappresentante il fondo di cui sono stati privati. Nel caso opposto sarebbe uno spoglio, una violazione ai diritti di proprietà, non un'espropriazione. I direttori delle cave in fine stavano in *barba di micio* a guardare le cave e i loro lavoranti senza impiegar l'opera materiale; quelli poi che lavoravano, oltre al salario che veniva loro dalla direzione avevano anche il

prodotto delle loro mani. Ora tutto è perduto per loro o quasi tutto poichè la indennità calcolata dal sig. Francolini è un'indennità incompletissima (1).

Prima di compiere le nostre osservazioni sulle cave e passare a parlare degli accessorj su i quali occorre alcuna rilevanza, ci piace chiarire un dubbio che ha dato occasione al sig. Francolini di supporre che possano insorgere delle liti al compimento del periodo di anni 200 da noi assegnato alle cave riguardo alla superficie da quelle occupata ed occupabile nella durata stabilita.

Nel sistema nostro di valutazione è verissimo che abbiamo dato il godimento delle cave per anni 200, e così non permanente; ma il valor di quello spazio che resulta dalla escavazione del masso, essendo quasi nullo o di pochissima entità, abbiamo inteso comprenderlo nel valor dell'altro terreno non interessato nella escavazione, ed intanto abbiamo dichiarato nel valutar quest'ultimo che era al netto dalla superficie di quello che forma subietto del dubbio, perchè non s'intendesse due volte stimato, cioè nell'assegna del prezzo della cava, e nell'assegna del valor del terreno oltre a quello della cava. Cosicchè le supposte liti in seguito di tal dichiarazione spariranno.

Esposto quanto stimavamo conveniente intorno alla confutazione Francolini relativa alla stima delle cave, non possiamo dispensarci di fermarsi alcun poco sulla stima degli accessori da Esso prodotta per far rilevare l'esistenza di alcuni errori sull'apprezziazione loro.

(1) A proposito di facilità di ritrovamento di cave nel monte opposto alle cave espropriate è pregato il signor Francolini a visitare le due aperte sulla strada regia nel Pelago, e poi lasciamo ad esso il giudizio di ciò che sieno. Esso le ha citate nella sua perizia, ma si vede che le ha esaminate passando rapidamente in legno. Ora può aggiungersi che il Governo sembra voler impedire l'estrazione della pietra lungo la via regia, essendo stati per tale oggetto richiamati a Firenze dal signor Commissario di Santo Spirito gli escavatori Naldi e Pucci. Ragion di più per escludere la sostituzione delle cave creduta facile dal Perito della Società.

Prendiamo ad esempio gli accessorj che accompagnavano le cave affittate a Luigi Pecchioli dai Rimediotti Stefano e Ranieri, e dal Marchese Bartolommei.

Il sig. Francolini pone a rendita di terreno lavorativo e piante fruttifere	Scudi	18. —
Pone pure nel canone delle cave Rimediotti la rendita della casetta di tre stanze, che supponghiamo abbia valutata . . .	»	8. —
	Scudi	26. —
Applicando le detrazioni da Esso fissate, compreso la cava, in scudi 6. 56 l'anno, e qui in una certa proporzione.	»	2. 25
Resta la rendita in	Scudi	23. 75
Che al 5 per cento dà	Scudi	475. —
Pone poi per altri titoli come dalla sua perizia.	»	160. —
In tutto	Scudi	635. —
I bonificamenti che spettano al medesimo Pecchioli per i soprassuoli della cava Bartolommei e per quant'altro, ascendenti presso a poco al netto di ciò che appartiene alle altre cave contenute dai Pucci.	»	190. —
In tutto	Scudi	825. —
Ora il Pecchioli, escluso il frutto sul capitale da noi messo in calcolo e dal Sig. Francolini non fatto figurare, dovrebbe avere	Scudi	578. —

Segue

Riporto . .	Scudi	578.	—
Per valore di una casetta appigionata . . .	»	185.	5
E più per le dipendenze della cava sul possesso Bartolommei dal Pecchioli ceduta al Naldi, che il sig. Francolini non nomina riconoscendo il solo Pecchioli affittuario Bartolommei, e sempre al netto del frutto civile non preso di mira dal sig. Francolini	»	273.	2
Totale	Scudi	1036.	7

Ora confrontando questo ultimo resultato con quello Francolini abbiamo un *deficit* dal suo calcolo di scudi 211.

La qual differenza è chiaro che in parte emerge dalla valutazione delle piante fra le quali esistevano 33 gelsi, i più bellissimi e produttivi, e dalla valutazione del suolo. Il sig. Francolini stima tutte le piante col valore del terreno a riguardo della cava Rimediotti su cui esistevano scudi 18 di rendita, quando tutte le piante da me valutate darebbero al 5 per cento lire 139. 15, alle quali sono da aggiungere lire 14 dipendenti da valore del terreno, e così lire 153, 55 somma differente di lire 27 di fronte agli scudi 18.

A tal risultamento aggiungasi altro resultato di lire 28. 50 dipendente da piante e terreno, poichè gli scudi 20 posti in calcolo dal sig. Francolini per le cave Bartolommei tenute dai Pucci e dal Pecchioli, appena stanno di fronte alle piante esistenti nelle cave di Giovanni Battista e Francesco Pucci, promiscuamente valutate dal sig. Francolini con quella Pecchioli, sulla quale esistevano delle viti e dei frutti come dall'inventario concorde.

Dalla quale esposizione numerica chiara apparisce una sorgente di errore nel calcolo di consimili accessori non distin-

tamente ma sommariamente valutati, i quali danno un di meno di scudi 158. 4. Il resto della differenza procede da altre valutazioni diversamente apprezzate.

Nè potrà dirsi da alcuno essere state le piante da me eccedentemente valutate, poichè i soli gelsi bellissimi del Pecchioli valevano quasi la somma da noi posta in essere che abbiamo attenuata pe' rischi forse troppo valutati, cui può sottoporre il clima rigido dell'Arno su piante delicate; e questa è una ragione di più per ammettere in questo calcolo un errore.

Eguali rilievi potremmo fare esaminando le valutazioni degli accessori delle altre cave, sebbene in queste meno sensibili.

Concludiamo adunque su tutto quanto è stato scritto contro il nostro voto dall'egregio Ingegnere Francolini, che i suoi ragionamenti sono stati con industria non comune accomodati per far impressione in chi si fermi a considerarli senza ben conoscere la materia; ma è poi certo in fatto che non possano, nè potranno mai, lo speriamo, persuadere la mente lucida del nostro terzo perito, il quale ponendosi freddamente a considerare i molti titoli di danno che figurano nella nostra perizia vorrà valutarli nella loro estensione, sul riflesso che privati i nostri scalpellini proprietarj perpetui dell'istrumento, che porgeva loro il modo di esercitare liberamente un'industria, dovranno esser reintegrati di ogni danno affinchè la posizione in cui erano prima della espropriazione non debba minimamente deteriorare, sempre astrazion fatta dalla mano d'opera loro. Questo per me è il principio cardinale di tutta giustizia; l'inosservanza del quale costituirebbe in danno gli espropriati, chè la legge ben interpetrata non può aver voluto pregiudicare per favorire gl'intraprenditori della Strada ferrata, autorizzandoli ad *espropriare* non a *spogliare* i privati dei loro possessi, cosa di per sè sempre odiosa che non deve giammai lasciar impressa l'idea di un danno non resarcito.

Tranquilli come siamo sulla scelta del terzo perito in un uomo onesto ed intelligente, già da noi concordemente fatta colla Società, nella persona del sig. Ingegnère Roberto Franceschi, non ci resta che la speranza di vedere emettere da Esso un imparzial giudizio sopra un affare di tanta importanza, che non ammette lo scherzo qualche volta introdotto dal sig. Francolini nella sua Confutazione, ma sibbene una considerazione profonda, trattandosi della sorte di tante povere famiglie che non altro patrimonio avevano che le cave espropriate. Con queste nostre osservazioni, che era necessario far conoscere al pubblico ed al terzo Perito in particolare, dirette a sostenere la verità delle norme che ci guidarono nel compilare la nostra perizia, intendiamo di aver corrisposto al nostro dovere: e protestiamo sin d'ora di non volersi ulteriormente occupare di quest'affare per qualsiasi cagione, rimettendoci fidenti nel giudizio dell'integerrimo sig. Ingegnere Franceschi.

FIRENZE, li 8 *Giugno* 1847

Ing. PIETRO ROSSINI.